

Nota reacties en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Noordkade

Gemeente Waddinxveen

Nota reacties en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Noordkade

Gemeente Waddinxveen

Datum:

8 november 2012

Projectgegevens:

INS03-WAX00005-01G

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Reacties	3
3	Vooroverleg	9
4	Aanpassingen	13
4.1	Aanpassingen naar aanleiding van de ingediende reacties	13
4.2	Ambtshalve aanpassingen	14

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Noordkade' heeft van 21 juni 2012 tot en met 28 juli 2012 ter inzage gelegen. Op 4 juli 2012 heeft een inloopavond plaatsgevonden in het gemeentehuis van Waddinxveen. Gedurende de periode van ter-inzage-legging zijn 5 reacties ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat, geanonimiseerd weergegeven en beantwoord.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Er zijn 5 vooroverlegreacties ingediend.

Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de reacties van belanghebbenden en vooroverleginstanties in het ontwerpbestemmingsplan 'Noordkade' zijn doorgevoerd. Daarnaast zijn in dit hoofdstuk de belangrijkste ambts-halve aanpassingen opgenomen.

2 Reacties

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Noordkade' zijn 5 reacties ingediend.

Hierna zijn de reacties samengevat en geanonimiseerd weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Noordkade'. Dat de reacties zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de reacties is de volledige inhoud betrokken.

1 Belanghebbende 1

- a Belanghebbende kan niet beoordelen of voor Noordkade 58 de geldende gebruiks- en bouwrechten zijn gewijzigd en wil hierover worden geïnformeerd.*
- b Noordkade 58 is een particuliere woning; belanghebbende woont hier met medeweten en toestemming van het College. In het voorontwerpbestemmingsplan is een bedrijvenbestemming met een bedrijfswoning toegekend. Belanghebbende ziet dit graag aangepast op de feitelijke situatie.*

Beantwoording:

Ad a Voor het perceel Noordkade 58 zijn het bouwvlak, de maximale bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Noordkade '96. De bouwmogelijkheden zijn derhalve niet aangepast. In het bestemmingsplan Noordkade '96 is per bedrijf één bedrijfswoning algemeen toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de bestaande (bedrijfs)woningen op de verbeelding aangeduid en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de oprichting van nieuwe bedrijfswoningen. De maximaal toegestane inhoud van de (bedrijfs)woning is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Net als in het vigerende bestemmingsplan is een bedrijvenbestemming opgenomen. Ook de milieuzonering (de toelaatbaarheid van de verschillende milieucategorieën) is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan Noordkade '96 werd de aanvaardbaarheid van de verschillende milieucategorieën getoetst via de voorschriften. In de regels was namelijk bepaald dat bedrijven in milieucategorie 3 (zoals opgenomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten) uitsluitend mochten worden gevestigd op een afstand van 50 meter (categorie 3.1) respectievelijk 100 meter (categorie 3.2) vanuit de meest nabij gelegen woonbebouwing. In het nieuwe bestemmingsplan Noordkade zijn deze zones overgenomen en aangeduid op de verbeelding. De aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven zijn daarbij niet veranderd.

Een categorie 3.1 bedrijf is in het vigerende bestemmingsplan én in het nieuwe bestemmingsplan toegestaan op een afstand van minimaal 50 meter van woningen, een categorie 3.2 bedrijf is in het vigerende bestemmingsplan én in het nieuwe bestemmingsplan toegestaan op een afstand van minimaal 100 meter van woningen. De vigerende rechten worden daardoor niet aangetast. Wel biedt de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan meer duidelijkheid, aangezien de grenzen tussen de verschillende milieucategorieën zichtbaar zijn op de verbeelding. Dit biedt meer helderheid en rechtszekerheid voor zowel de ondernemers als de direct omwonenden.

- Ad b Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Noordkade '96 is door belanghebbende ook gereageerd op de bestemmingskeuze voor het perceel Noordkade 58. De woning betreft oorspronkelijk de portierswoning bij het achterliggende transportbedrijf Van Uden. De woning is apart verkocht en er was destijds een praktijkruimte bij aanwezig. Gelet op deze combinatie is toen gekozen voor een bedrijvenbestemming. Nog steeds maakt de woning onderdeel uit van het bedrijventerrein Noordkade. Derhalve ligt een bedrijvenbestemming nog steeds voor de hand. Bovendien kan de omzetting van de bedrijven(terrein)bestemming naar een woonbestemming leiden tot een beperking van de bedrijfsactiviteiten op de direct aangrenzende bedrijfspercelen. Tot slot zou voor de aanpassing van een bedrijvenbestemming naar een woonbestemming moeten worden aangetoond dat dit in milieuhygiënisch opzicht haalbaar is. Hierbij moet in ieder geval worden gedacht aan de bodemkwaliteit en externe veiligheid. Aangezien dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en de aspecten niet specifiek onderzocht zijn, wordt vastgehouden aan de bedrijven(terrein)bestemming.

Aanpassing:

- De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Belanghebbende 2

- a *Belanghebbende heeft bezwaar tegen het verdwijnen van het recht om bij ieder bedrijf één bedrijfswoning op te richten. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn alleen de bestaande bedrijfswoningen van een aanduiding voorzien; nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. De gemeente heeft zich bij het opstellen van het bestemmingsplan geconformeerd aan het provinciale beleid en geen rekening gehouden met de Transformatienota Noordkade. In deze nota, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2006, pleit de gemeente voor een gemeêleerd woon- en werkgebied, juist met toevoeging van woningen.*
- b *In het vigerende bestemmingsplan is op het adres Staringlaan 17D volumineuze detailhandel toegestaan. Deze mogelijkheid ontbreekt in het voorontwerpbestemmingsplan 'Noordkade'.*

Beantwoording:

- Ad. a Naar aanleiding van de reacties die zijn gericht op het niet overnemen van de bestaande mogelijkheden om één bedrijfswoning per bedrijf op te richten, is besloten de oprichting van nieuwe bedrijfswoningen via een wijzigingsbevoegdheid alsnog mogelijk te maken. Deze wijzigingsbevoegdheid vervangt de directe bouwtitel voor bedrijfswoningen uit het bestemmingsplan Noordkade '96. Doordat is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid, is het in het geval van een initiatief voor een nieuwe bedrijfswoning mogelijk om te toetsen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat én of de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet wordt beperkt. Hierdoor kan de milieutechnische inpasbaarheid van nieuwe bedrijfswoningen per geval worden getoetst. Tevens kan in het kader van het wijzigingsplan worden voldaan aan de onderzoeksverplichting waarvan sprake is bij het toevoegen van nieuwe bedrijfswoningen, bijvoorbeeld op het vlak van wegverkeerslawaai en flora en fauna.
- Ad. b In het verleden is sprake geweest van een principeverzoek voor de vestiging van volumineuze detailhandel op het genoemde adres. De gemeente heeft op dit principeverzoek positief gereageerd. Aan het principeverzoek is echter nooit vervolg gegeven. Tot op heden is hier dan ook nooit een detailhandelsvestiging gevestigd. In het nieuwe bestemmingsplan zijn alleen bestaande detailhandelsvestigingen van een specifieke aanduiding voorzien. Ambtshalve is besloten een afwijkingsmogelijkheid op te nemen voor bepaalde vormen van perifere detailhandel (zie par. 4.2).

Aanpassing:

- In de regels van de bestemming Bedrijventerrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de oprichting van één bedrijfswoning per bedrijf. Een voorstel voor deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in hoofdstuk 4.

3 Belanghebbende 3

- a *Belanghebbende heeft bezwaar tegen de opgenomen milieucategorie voor de houtzagerij, gevestigd aan de Noordkade ter weerszijden van de Willem de Zwijgerlaan. Volgens de VNG-brochure is een houtzagerij ingedeeld in milieucategorie 3.2. Voor de percelen is in het voorontwerpbestemmingsplan voor een groot gedeelte maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan biedt ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven tot maximaal milieucategorie 3 en ten zuiden van de Willem de Zwijgerlaan bedrijven tot maximaal milieucategorie 4. Er is in deze situatie derhalve geen sprake van een conserverend plan.*
- b *Belanghebbende wil ook in de toekomst ten minste zijn huidige bedrijfsactiviteiten kunnen voortzetten. Ook de verkoop of verhuur van de locatie voor andere bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 3.2 moet mogelijk blijven.*

Beantwoording:

Ad. a De in het bestemmingsplan opgenomen milieuzonering wordt ingegeven door de functies in de directe omgeving van het bedrijventerrein (burgerwoningen ten westen en oosten van het plangebied). In paragraaf 6.5 van de toelichting is hier een uitgebreide toelichting voor opgenomen. In dezelfde paragraaf is aangegeven dat de houtzagerij als zodanig is aangemerkt en is voorzien van een specifieke aanduiding die het bedrijf in milieucategorie 3.2 ter plaatse toestaat. De huidige bedrijfsactiviteiten kunnen daarmee op de locatie worden voortgezet. Bij verkoop of verhuur van de locatie voor andere bedrijfsactiviteiten geldt dat moet worden aangesloten bij de opgenomen milieuzonering.

Ad. b Het bestemmingsplan is conserverend van aard en legt bestaande rechten zoals deze in het vigerend bestemmingsplan Noordkade '96 zijn verwoord wederom vast. De opgenomen milieuzonering komt overeen met de mogelijkheden die de geldende bedrijvenbestemming biedt. In het vigerende bestemmingsplan Noordkade '96 werd de aanvaardbaarheid van de verschillende milieucategorieën getoetst via de voorschriften. In de regels was namelijk bepaald dat bedrijven in milieucategorie 3 (zoals opgenomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten) uitsluitend mochten worden gevestigd op een afstand van 50 meter (categorie 3.1) respectievelijk 100 meter (categorie 3.2) vanuit de meest nabij gelegen woonbebouwing. In het nieuwe bestemmingsplan Noordkade zijn deze zones overgenomen en aangeduid op de verbeelding. De aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven zijn daarbij niet veranderd. Een categorie 3.1 bedrijf is in het vigerende bestemmingsplan én in het nieuwe bestemmingsplan toegestaan op een afstand van minimaal 50 meter van woningen, een categorie 3.2 bedrijf is in het vigerende bestemmingsplan én in het nieuwe bestemmingsplan toegestaan op een afstand van minimaal 100 meter van woningen. De vigerende rechten worden daardoor niet aangetast. Wel biedt de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan meer duidelijkheid, aangezien de grenzen tussen de verschillende milieucategorieën zichtbaar zijn op de verbeelding. Dit biedt meer helderheid en rechtszekerheid voor zowel de ondernemers als de direct omwonenden.

Omdat Noordkade is aangewezen als transformatiegebied en vanwege het behoud van een goed woon- en leefklimaat voor de in de directe omgeving aanwezige woningen is afwijking van de milieuzonering in beginsel niet gewenst. Daarom worden, naast de op basis van de milieuzonering toegestane milieucategorieën, alleen de bestaande bedrijfsactiviteiten toegestaan en niet een bedrijf van milieucategorie 3.2 in het algemeen. Ook in het vigerende bestemmingsplan is het specifieke bedrijf van belanghebbende opgenomen als bestaand bedrijf, middels een bijlage bij de voorschriften. De uitgangspunten van onderhavig bestemmingsplan zijn hier dus niet anders dan in het vigerende plan.

Aanpassing:

- De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Belanghebbende 4

- a *Belanghebbende heeft bezwaar tegen de opgenomen milieucategorie voor de machinefabriek, gevestigd aan de Noordkade 74. Volgens de VNG brochure is een machinefabriek ingedeeld in milieucategorie 3.2 en in sommige gevallen zelfs in 4.1. Voor het perceel zijn in het voorontwerpbestemmingsplan 3 verschillende zones voor de maximaal toegestane milieucategorie opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan biedt op het betreffende perceel vestigingsmogelijkheden voor bedrijven tot maximaal milieucategorie 3. Door de stringent ingekaderde milieucategorieën, dwars over het bedrijfsp perceel heen, dreigt de flexibiliteit in het gedrang te komen.*
- b *Belanghebbende wil ten ook in de toekomst minimaal de huidige bedrijfsactiviteiten kunnen voortzetten. Ook de verkoop of verhuur van de locatie voor andere bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 3.2 moet mogelijk blijven.*

Beantwoording:

- Ad. a De in het bestemmingsplan opgenomen milieuzonering wordt ingegeven door de functies in de directe omgeving van het bedrijventerrein (burgerwoningen ten westen en oosten van het plangebied). In paragraaf 6.5 van de toelichting is hier een uitgebreide toelichting voor opgenomen. In dezelfde paragraaf is aangegeven dat de machinefabriek is aangemerkt als bedrijf waar gereedschapswerktuigen worden vervaardigd. Het perceel Noordkade 74 is voorzien van een specifieke aanduiding die een dergelijk bedrijf in milieucategorie 3.2 ter plaatse toestaat. De huidige bedrijfsactiviteiten kunnen daarmee op de locatie worden voortgezet. Bij verkoop of verhuur van de locatie voor andere bedrijfsactiviteiten geldt dat moet worden aangesloten bij de opgenomen milieuzonering.
- Ad. b Het bestemmingsplan is conserverend van aard en legt bestaande rechten zoals deze in het vigerende bestemmingsplan Noordkade '96 zijn verwoord wederom vast. De opgenomen milieuzonering komt overeen met de mogelijkheden die de geldende bedrijvenbestemming biedt.

In het vigerende bestemmingsplan Noordkade '96 werd de aanvaardbaarheid van de verschillende milieucategorieën getoetst via de voorschriften. In de regels was namelijk bepaald dat bedrijven in milieucategorie 3 (zoals opgenomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten) uitsluitend mochten worden gevestigd op een afstand van 50 meter (categorie 3.1) respectievelijk 100 meter (categorie 3.2) vanuit de meest nabij gelegen woonbebouwing. In het nieuwe bestemmingsplan Noordkade zijn deze zones overgenomen en aangeduid op de verbeelding. De aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven zijn daarbij niet veranderd. Een categorie 3.1 bedrijf is in het vigerende bestemmingsplan én in het nieuwe bestemmingsplan toegestaan op een afstand van minimaal 50 meter van woningen, een categorie 3.2 bedrijf is in het vigerende bestemmingsplan én in het nieuwe bestemmingsplan toegestaan op een afstand van minimaal 100 meter van woningen.

De vigerende rechten worden daardoor niet aangetast. Wel biedt de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan meer duidelijkheid, aangezien de grenzen tussen de verschillende milieucategorieën zichtbaar zijn op de verbeelding. Dit biedt meer helderheid en rechtszekerheid voor zowel de ondernemers als de direct omwonenden.

Omdat Noordkade is aangewezen als transformatiegebied en vanwege het behoud van een goed woon- en leefklimaat voor de in de directe omgeving aanwezige woningen is afwijking van de milieuzonering in beginsel niet gewenst. Daarom worden, naast de op basis van de milieuzonering toegestane milieucategorieën, alleen de bestaande bedrijfsactiviteiten toegestaan en niet een bedrijf van milieucategorie 3.2 in het algemeen. Ook in het vigerende bestemmingsplan is het specifieke bedrijf van belanghebbende opgenomen als bestaand bedrijf, middels een bijlage bij de voorschriften. De uitgangspunten van onderhavig bestemmingsplan zijn hier dus niet anders dan in het vigerende plan.

Aanpassing:

- De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 Belanghebbende 5

- a Op het perceel Noordkade 24 is een autoschadebedrijf aanwezig. Het is niet duidelijke of de aanduiding (sb-03): een bedrijf voor carrosserieherstel en autoplaatwerkerij van toepassing is voor het gehele perceel.*
- b In het geldende bestemmingsplan is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. In het nieuwe plan wordt dit uitgesloten. Sinds de jaren zestig van de vorige eeuw is bij het bedrijf al een bedrijfswoning aanwezig. Belanghebbende verzoekt de verbeelding hierop aan te passen.*

Beantwoording:

Ad. a De aanduiding (sb-03): een bedrijf voor carrosserieherstel en autoplaatwerkerij ligt over het gehele bedrijfsperceel van het autoschadebedrijf.

Ad. b De bestaande bedrijfswoning zal op de verbeelding worden aangeduid.

Aanpassing:

- De bestaande bedrijfswoning op het perceel Noordkade 24 zal op de verbeelding worden aangeduid.

3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Noordkade' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar diverse instanties. Er zijn reacties ontvangen van de volgende vooroverleginstanties:

- Provincie Zuid-Holland;
- Gemeente Zuidplas;
- Gemeente Boskoop;
- Kamer van Koophandel Rotterdam;
- Hoogheemraadschap van Rijnland.

1 Provincie Zuid-Holland

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte. Het plan is op een enkel punt niet conform het provinciale beleid. De provincie verzoekt om de definitie voor perifere detailhandel uit de Verordening Ruimte te gebruiken.

Beantwoording:

Het begrip voor perifere detailhandel wordt in het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de definitie zoals gehanteerd in de Verordening Ruimte. Het bestemmingsplan sluit daardoor aan op het provinciale beleid inzake de vestigingsmogelijkheden voor detailhandel op bedrijventerreinen.

Aanpassing:

- Het begrip voor perifere detailhandel is aangepast zodat het overeenkomt met de definitie voor perifere detailhandel in de Verordening Ruimte.

2 Gemeente Zuidplas

De gemeente Zuidplas ziet geen aanleiding tot een inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan.

Beantwoording:

De reactie van de gemeente Zuidplas is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Gemeente Boskoop

De gemeente Boskoop ziet geen aanleiding tot een inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan.

Beantwoording:

De reactie van de gemeente Boskoop is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Kamer van Koophandel Rotterdam

- a De Kamer van Koophandel (KvK) is tevreden over het feit dat geen nieuwe detailhandel wordt toegestaan en dat er ruime bouwvlakken zijn opgenomen met een maximum bebouwingspercentage van 75%.*

De KvK vraagt aandacht voor de opgenomen maatbestemmingen. Het gebruik van maatbestemmingen beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven. Het is niet mogelijk aanvullende activiteiten te ondernemen, die soms nodig zijn voor het voortbestaan van het bedrijf. Flexibiliteit is nodig om in te spelen op economische veranderingen. Daarnaast worden nog twee redenen genoemd waarom maatbestemmingen nadelen oplevert.

- b De KvK wijst op de verwarrende titel van lid 4.4.2 van artikel 4. Het is niet duidelijk dat deze activiteiten alleen zijn toegestaan bij bestaande bedrijfswoningen, omdat nieuwe (bedrijfs)woningen, in aansluiting op provinciaal beleid, niet zijn toegestaan.*

Beantwoording:

Ad. a De maatbestemmingen die de Kamer van Koophandel aanhaalt, zijn (maat)aanduidingen die, naast de algemeen toegestane bedrijven, de bestaande bedrijfsactiviteiten toestaan. Voor de betreffende percelen gelden twee aanduidingen, waardoor er hier niet minder, maar juist meer mogelijkheden zijn. De huidige (te zware) bedrijfsactiviteiten (zonder maximale milieucategorie) kunnen daarmee op de aangeduide locaties worden voortgezet. Aanvullende activiteiten zijn toegestaan binnen de maximaal toegestane milieucategorie zoals aangeduid. Bij vertrek van deze specifieke bedrijven kan het perceel worden gebruikt door alle bedrijfstypen in de aangeduide maximaal toegestane milieucategorie die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen. Het is niet mogelijk om de bedrijven meer flexibiliteit te bieden. Dit komt door de milieuzonering. Deze milieuzonering wordt ingegeven door de functies in de directe omgeving van het bedrijventerrein (burgerwoningen ten westen en oosten van het plangebied). In paragraaf 6.5 van de toelichting is hier een uitgebreide toelichting voor opgenomen.

Ad. b De regeling voor aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten is een afwijkingsmogelijkheid, aanvullend op het gebruik van (bedrijfs)woningen. Daaruit kunnen geen rechten worden ontleend die kunnen leiden tot de oprichting van een nieuwe (bedrijfs)woning. Omdat binnen de bestemming Bedrijventerrein ook de aanduiding 'wonen' voorkomt, wordt in de afwijkingsbevoegdheid zowel over woningen als bedrijfswoningen gesproken. Voor een aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit is een heldere begripsbepaling opgenomen waarin andere activiteiten zijn benoemd dan de toegestane bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming Bedrijventerrein. Ambtshalve is besloten de afwijkingsmogelijkheid voor aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten om te zetten naar een directe gebruiksmogelijkheid (zie par. 4.2).

Aanpassing:

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap heeft laten weten dat de in het gebied aanwezige waterstaatkundige belangen voldoende zijn geborgd in het voorontwerpbestemmingsplan. Voor de volledigheid verzoeken zij het beleid van Rijnland aan te vullen met de keur- en beleidsregels en de voorkeursvolgorde voor afvalwater.

Beantwoording:

Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland is hoofdstuk 5 Water aangevuld.

Aanpassing:

- De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

4 Aanpassingen

In paragraaf 4.1 wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen die ten gevolge van de ingediende reacties van belanghebbenden en vooroverleginstanties zijn aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan 'Noordkade'. Paragraaf 4.2 bevat een overzicht met de belangrijkste ambtshalve aanpassingen.

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van de ingediende reacties

Nieuwe bedrijfswoningen

- In artikel 4 Bedrijventerrein wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de oprichting van één bedrijfswoning per bedrijf.

Wijzigingsbevoegdheid nieuwe bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijventerrein' te wijziging ten behoeve van de realisering van bedrijfswoningen, met dien verstande dat:

- per bedrijf één bedrijfswoning is toegestaan;
- de locatie van de bedrijfswoning wordt opgenomen op de verbeelding met de aanduiding 'bedrijfswoning';
- de inhoud van een bedrijfswoning maximaal 750 m³ bedraagt;
- er geen bezwaren uit milieuhygiënisch oogpunt zijn;
- de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet mag worden beperkt;
- de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

Verbeelding

- De bestaande bedrijfswoning op het perceel Noordkade 24 wordt op de verbeelding aangeduid.
- Doordat het begrip voor detailhandel in volumineuze goederen is aangepast aan het begrip uit de provinciale Verordening Ruimte, vallen de meubelzaken op Noordkade niet meer onder dat begrip. Ze vallen wel onder het begrip voor perifere detailhandel. De aanwezige meubelzaken en de bouwmarkt worden daarom aangeduid als 'detailhandel perifeer' in plaats van 'detailhandel volumineus'.

Regels

- Er wordt in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bedrijventerrein' een regel opgenomen voor de aanduiding 'detailhandel perifeer'.
- Het begrip voor perifere detailhandel wordt aangepast zodat het overeenkomt met de definitie voor perifere detailhandel in de Verordening Ruimte.

Toelichting

- Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt hoofdstuk 5 (Water) van de toelichting aangevuld.
- De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen aan de verbeelding en in de regels.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

Archeologie

Op korte termijn wordt het gemeentelijke archeologiebeleid vastgesteld. Vooruitlopend op de vaststelling van dit beleid worden de relevante onderdelen van dit beleid vertaald in het ontwerpbestemmingsplan 'Noordkade'.

Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

In de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven bij een bedrijfswoning rechtstreeks toegestaan, in plaats van via afwijking. Hiermee is aangesloten bij de bestemming 'Wonen' waarin aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven ook rechtstreeks toelaatbaar zijn.

Verbeelding

- Op de groenstrook in het westen van het plangebied wordt de aanduiding 'specifieke vorm van groen – afschermend groen' opgenomen.
- De grens van de aanduiding (sb-04) wordt aangepast. Het bedrijfspand met huisnummer 42b is geen onderdeel van de houtzagerij.

Regels

- Voor de groenstrook in het noordwesten van het plangebied (met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – afschermend groen') wordt in aansluiting op het vigerende bestemmingsplan een omgevingsvergunningstelsel voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) opgenomen.
- In artikel 1 wordt een begripsbepaling opgenomen voor het begrip 'bruto vloeroppervlakte'.
- In de bestemming 'Bedrijf' wordt de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde aangepast naar 2,5 m¹.
- In de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt een mogelijkheid opgenomen om via afwijking perifere detailhandel toe te staan. Voor de toegelaten branches wordt aangesloten bij het bepaalde in de Verordening Ruimte. Het wordt via afwijking mogelijk gemaakt om detailhandel in de volgende branches te vestigen:
 - detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
 - tuincentra;
 - bouwmarkten.

Als voorwaarden voor de afwijking wordt opgenomen dat de perifere detailhandel ruimtelijk inpasbaar moet zijn en dat het parkeren volledig op eigen terrein moet worden opgevangen. Voor ontwikkelingen groter dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak gelden daarnaast de voorwaarden uit de provinciale Verordening Ruimte: uit distributieplanologisch onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur en er dient advies te worden ingewonnen van het Regionaal Economisch Overleg.

- In de bestemming 'Kantoor' worden aangepaste maximale bouwhoogten voor vlaggenmasten, reclamezuilen en lichtmasten opgenomen: voor vlaggenmasten 6 m¹, voor reclamezuilen en voor lichtmasten 4 m¹

Toelichting

- De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen aan de verbeelding en in de regels.